

Uster, 14.09.2009

Medienmitteilung

Uster soll sich Wil SG als Beispiel für den Kauf des Zeughausareals nehmen!

Wil kaufte ganzes Zeughausareal, 21'245 m², für 4 Millionen. Uster will rund 13'000 m² für 4'85 Millionen kaufen. In Uster dauern die Verhandlungen mit der armasuisse jetzt schon 4 Jahre. In Wil ist der Kaufvertrag 16 Monate nach Verhandlungsbeginn genehmigt worden. Beide Areale befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten. Darin besteht also kein Unterschied. Der Verkauf des ganzen Zeughausareals in Wil erfolgte gemäss der üblichen Praxis der armasuisse. Wieso weicht die armasuisse in Uster von dieser Praxis ab? Fragt das Referendumskomitee und findet das eher seltsam.

Die Details zum Kauf in Wil, inkl. dem Kaufvertragsentwurf können im Internet unter www.zeughaus-uster.ch/index2.html angesehen werden.

Hinweis:

- Auf Seite 2 und 3 finden Sie eine ausführliche Version des obigen Textes mit Angabe der Quellen.
- Die Unterlagen der Gemeinde Will SG zum Zeughauskauf erhalten Sie ebenfalls als Mailanlage.

Ansprechperson für Fragen der Medien:

Urs Tschanz

Telefon 044 940 52 40

E-Mail zeughaus@bluewin.ch

Web www.zeughaus-uster.ch

Kauf des Zeughausareals in Uster und in Wil SG – ein Vergleich

Wil SG kaufte ganzes Zeughausareal, 21'245 m2 für 4 Mio, Uster will rund 13'000 m2 für 4'85 Mio kaufen

Der durch die Stadt Uster bisher verhandelte Kaufvertrag sieht vor, dass das halbe Zeughausareal (13'000 m2) für 4.845 Millionen gekauft werden solle. Dies entspricht in Wil einem Quadratmeterpreis von Fr. 188.30 und in Uster einem solchen von rund Fr. 370.-. Es lohnt sich das Beispiel Wil SG etwas genauer anzuschauen.

Wil beschliesst den Kauf nach 16 Monaten Verhandlungen; Uster verhandelt bis jetzt 4 Jahre

Innerhalb von rund 16 Monaten wurde der Kauf des ganzen Zeughausareals abgewickelt und genehmigt. Eine erste Besprechung zwischen Wil und der armasuisse fand Mitte Februar 2004 statt ([stadtwil.ch 20050525 Bericht und Antrag an die Liegenschaftenkommission, Seite 4, Absatz 2](#)). Am 21. Juni 2005 wurde der Kauf durch die zuständige Kommission zugestimmt. ([stadtwil.ch 20050707 Beschlüsse Stadtparlament - Zeughaus siehe Traktandum 7](#)) Seltsam, in Uster dauern die Verhandlungen 4 Jahre.

Beide Areal befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten

Das Areal in Wil liegt, wie in Uster, in der Zone für öffentliche Bauten. Die Liegenschaften in dieser Zone können grundsätzlich nur durch die öffentliche Hand und für öffentliche Zwecke genutzt werden. Somit ist für das Areal kein Markt und auch kein Referenzpreis vorhanden. ([stadtwil.ch 20050525 Bericht und Antrag an die Liegenschaftenkommission, Seite 4, Absatz 3](#)). Die armasuisse war aufgrund der Verhandlungen bereit, das Grundstück ohne Umzonung und ohne öffentliche Ausschreibung der Stadt Wil zu verkaufen. Zusätzlich zum ausgehandelten Kaufpreis von 4 Mio. wird der Verkäuferin bei einem ganzen oder teilweisen Verkauf des Grundstückes innert 20 Jahren eine Beteiligung von 50 Prozent am Grundstücksmehrwert eingeräumt ([stadtwil.ch 20050525 Bericht und Antrag an die Liegenschaftenkommission, Seite 4, Absatz 6](#)). Damit soll sichergestellt werden, dass die Verkäuferin am realisierten Mehrwert des Grundstückes infolge einer Umzonung in eine Bauzone angemessen partizipiert. Seltsam, in Uster verkauft die armasuisse nur die Hälfte. Liegt dies am Einstieg in die Verhandlungen mit einem Nutzungsmix von 2/3 für Wohnungen? Das Vorgehen in Wil entspricht damit auch der üblichen Praxis der armasuisse. Genau dies schreibt der Bundesrat in seiner Antwort vom 11.02.09 auf die Motion zur "Praxis der Armasuisse beim Immobilienhandel" wörtlich "Die Abwicklung des Geschäftes entspricht der gängigen Praxis. Immobilien, die wie das Zeughaus Langnau i. E. in einer Zone für öffentliche Nutzung liegen und daher nur beschränkt marktfähig sind, werden nicht öffentlich ausgeschrieben. Nach Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens werden Verkaufsverhandlungen mit der interessierten Gemeinde oder dem Kanton geführt."

In beiden Kantonen ist eine Mehrwertabschöpfung nicht geregelt

Die Befürworter des Fünfphasenplanes werden mit grosser Wahrscheinlichkeit darauf verweisen, was dazu im Antrag 282 an den Gemeinderat steht: "Die armasuisse machte geltend, dass für eine solche Regelung der Mehrwertabschöpfung im Kanton Zürich die rechtlichen Grundlagen fehlen." ([Antrag 282 Stadtrat - Städtebauliches Entwicklungskonzept Zeughausareal, Seite 2, Absatz 1](#)) Eine solche Grundlage besteht auch im Kanton St. Gallen nicht, deshalb wurde dies in Wil auch im Kaufvertrag geregelt. Gemäss der Stellungnahme des Regierungsrates des Kantons Zürich vom August 2008 besteht eine solche Regelung nur in den Kantonen Thurgau und Neuenburg. ([20080813 Regierungsrates des Kantons Zürich - Stellungnahme zur Motion betreffend Entschädigung Zonenänderung, Seite 2, oben](#)) Seltsam, auch allen Nichtjuristen ist doch klar, dass beim Fehlen einer gesetzlichen Regelung, vertragliche Vereinbarungen möglich sind.

Wil hat einen definitiven, Uster ein provisorischen Kaufvertrag

Wil hat einen abgeschlossenen Kaufvertrag und kann selber über die zukünftige Nutzung des ganzen Zeughausareals entscheiden. Auch wenn dem ausgehandelten Kaufvertrag zugestimmt wird, gehört die Hälfte des Areals noch nicht definitiv der Stadt Uster. Denn der Kaufvertrag fällt entschädigungslos dahin, wenn dem Gestaltungsplan nicht zugestimmt werden sollte. Es wird also erst in ein paar Jahren entschieden, ob das Land wirklich der Stadt gehören kann. ([Antrag 282 Stadtrat - Städtebauliches Entwicklungskonzept Zeughausareal, Seite 4, Absatz 3](#))

Die übliche Praxis der "armasuisse"

Wie jedermann/frau auf der Internetseite der "armasuisse" nachlesen kann, werden marktfähige Objekte, zu denen das Zeughausareal Uster zählt, grundsätzlich verkauft, allenfalls vermietet. (Verkauf von marktfähigen Objekten: <http://www.ar.admin.ch/internet/armasuisse/de/home/themen/immo/verkauf.html>)

Genau dies beantwortet auch der Bundesrat am 11.02.09 auf die Motion zur "Praxis der Armasuisse beim Immobilienhandel wörtlich "Die Abwicklung des Geschäftes entspricht der gängigen Praxis. Immobilien, die wie das Zeughaus Langnau i. E. in einer Zone für öffentliche Nutzung liegen und daher nur beschränkt marktfähig sind, werden nicht öffentlich ausgeschrieben. Nach Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens werden Verkaufsverhandlungen mit der interessierten Gemeinde oder dem Kanton geführt." http://www.parlament.ch/d/suche/seiten/geschaeft.aspx?gesch_id=20083985, Antwort des Bundesrates vom 11.02.2009, Ziffer 4, Absatz 1.) Seltsam, wie hat es Uster nur geschafft, dass die armasuisse von ihrer üblichen Praxis abweicht.

Noch mehr Seltsames

Dem Referendatskomitee ist noch mehr Seltsames aufgefallen. Über die Nutzung werde erst in Phase 2 entschieden, heisst es immer wieder. Im Antrag vom Dezember 2008 an den Gemeinderat steht zum Nutzungskonzept: "Zur Zeit läuft die Evaluation der Machbarkeit eines Kultur- und Tagungszentrums in Uster durch das Wirtschaftsforum Uster (WfU) in Zusammenarbeit mit der Stadt. Sobald Resultate vorliegen, werden sie mit dem vom Stadtrat beschlossenen Raumprogramm «Kulturzentrum Stadthof» auf Synergieeffekte überprüft. Worin unterscheiden sich diese beiden Programme «Kulturzentrum Stadthof» und «Kultur- und Tagungszentrum Uster»?" ... und etwas weiter wird ergänzt "Entscheidet sich der Gemeinderat für den Standort Zeughausareal, muss das Raumprogramm für das Kultur- und eventuell Tagungszentrum in die weiteren Planungsschritte einbezogen werden. Entscheidet sich der Gemeinderat bezüglich dem Kulturzentrum für den Standort Stadthofsaal, bleibt der städtische Anteil im Zeughausareal eine langfristige strategische Nutzungsreserve. Im Rahmen des Gestaltungsplanes müssten entsprechende Vorschriften erlassen werden, damit eine einträglichere Zwischennutzung ermöglicht wird." ([Antrag 282 Stadtrat - Städtebauliches Entwicklungskonzept Zeughausareal, Seite 4 und 5, Ziffer 5.1](#))

Das heisst doch klar deutlich entweder kommt das Kultur- und Tagungszentrum auf das Zeughausareal oder es bleibt bei einer Zwischennutzung. Seltsam, dass davon nichts in der Abstimmungsweisung steht.

Neben anderem besteht noch ein wichtiger Unterschied zwischen dem Antrag an den Gemeinderat und der Abstimmungsweisung. Im Antrag "Basis der Zusammenarbeit bildet die von beiden Parteien unterzeichnete Planungsvereinbarung." Wohlgermerkt in der Vergangenheitsform. In der Weisung steht davon dann nichts mehr, dafür wird der Inhalt einer Planungsvereinbarung aufgelistet: "... in welcher Ziel, Vorstellungen, Nutzung, Rechte und Pflichten der Entwicklung des gesamten Zeughausareals geregelt werden sollten." ([Abstimmungsweisung Zeughaus, Seite 3, Absatz 3](#)) Was in dieser bereits unterzeichneten Vereinbarung steht, wissen angeblich nicht einmal die Gemeinderäte und schon gar nicht die Stimmbürger.